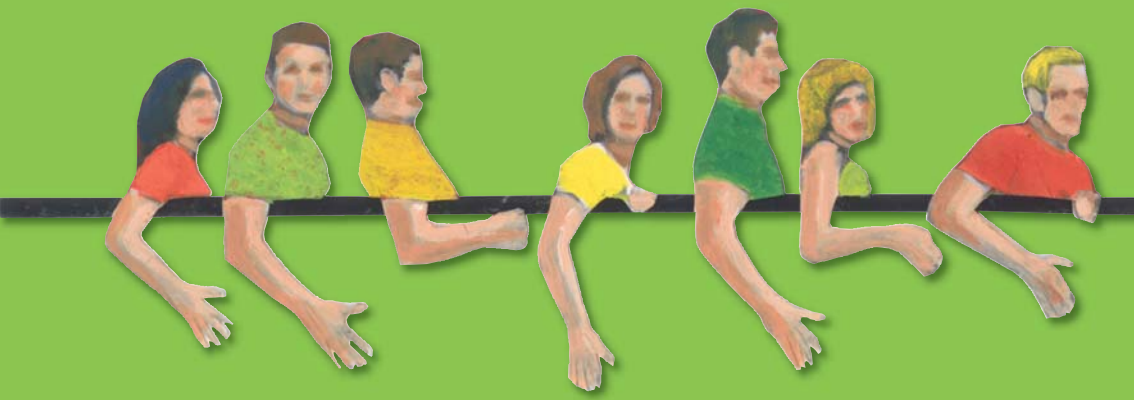


L'adhésion à l'ARC du conseil syndical

Tous les services

Association des Responsables de Copropriété
www.unarc.asso.fr

L'ARC et l'UNARC

L'ARC, Association des Responsables de Copropriété, est une association à but non lucratif (loi de 1901) créée en 1987. Elle est implantée, en 2012, sur plus de 14 000 immeubles en copropriété représentant plus de 900 000 lots principaux.

Nommée par arrêté conjoint des ministères du Logement et de la Justice comme membre permanent de la Commission nationale relative à la copropriété (12 membres seulement), elle est aujourd'hui la plus importante association de conseils syndicaux et de syndics bénévoles en France.

L'ARC siège par ailleurs dans de nombreuses commissions officielles où elle représente les intérêts des copropriétaires.

En 1991, l'ARC a créé l'UNARC - Union nationale des associations de responsables de copropriété - qui regroupe 12 associations régionales et couvre désormais toute la France.

L'ARC a aussi créé une coopérative (Copropriété-Services) réservée à ses adhérents collectifs, qui apporte de nombreux services aux copropriétés (groupement d'achats, audits techniques, référencement d'entreprises, services comptables, logiciels, sites gratuits, etc.).

L'ARC et l'UNARC aident ainsi tous leurs adhérents à résoudre l'ensemble des problèmes d'ordre juridique, comptable, financier, technique et pratique qu'ils rencontrent dans leur copropriété et à améliorer la gestion de ces copropriétés.

Les adhérents de l'ARC et de l'UNARC sont :

- **des conseils syndicaux**, dans des copropriétés gérées par des professionnels ;
- **des syndics bénévoles** ;
- **des groupes de copropriétaires ou des copropriétaires** à titre individuel confrontés à des problèmes personnels.

Pour plus de renseignements, vous pouvez vous adresser à :

ARC et UNARC
27, 29 rue Joseph Python 75020 PARIS
Tél : 01 40 30 12 82 - Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

ASSOCIATION DES RESPONSABLES DE COPROPRIÉTÉ

L'adhésion à l'ARC des conseils syndicaux

Chers nouveaux adhérents ou futurs adhérents,

Notre association va s'efforcer d'aider le plus efficacement possible les copropriétaires dans votre tâche essentielle de ***conseil syndical.***

Pour vous orienter d'emblée parmi toutes les formes d'aides que nous mettons en place et développons en permanence, nous avons réalisé un livret présentant tous les services et avantages liés à l'adhésion.

Ce livret pourra aussi vous permettre - si vous êtes présidente ou président de conseil syndical - de transmettre plus facilement l'information aux autres membres du conseil syndical.

J'espère que nous saurons répondre à toutes vos attentes dans l'esprit associatif qui est le nôtre.

Recevez mes très cordiales salutations.

Jean-Claude BOUILLET
Président de l'ARC.

Sommaire :

1. Pour commencer : quatre guides gratuits à diffuser à tous les membres du conseil syndical. *3*

2. Comment obtenir en permanence et par tous les moyens une réponse à toutes vos questions sur tous les sujets. *5*

3. Pour aller plus loin : des consultations spécialisées sur rendez-vous. *6*

4. Dix sites Internet gratuits à votre service : le portail. *7*

5. Réduire vos charges : tous les guides, outils, services de l'ARC à votre disposition. *8*

6. La coopérative de l'ARC réservée aux adhérents de l'ARC : mode d'emploi pour une utilisation optimum. *10*

7. 62 guides gratuits à votre disposition et à celle de vos voisins. *11*

8. Les bulletins trimestriels de l'ARC pour tous : comment faire ? *13*

9. Le BIC (Bilan Initial de Copropriété) et l'Audit Global Partagé, l'aide que l'ARC peut vous apporter. *14*

10. Aide personnalisée au contrôle des comptes généraux ou spéciaux ou à l'analyse des documents comptables *15*

11. Aide à la mise à jour et à l'amélioration des règlements de copropriété. *16*

1) Pour commencer : quatre guides gratuits à diffuser à tous les membres du conseil syndical

Le travail du conseil syndical est parfois difficile, et - surtout - les membres du conseil syndical ne disposent parfois d'aucune aide pour les aider à apprendre leur métier. C'est pourquoi l'ARC a mis au point **quatre** guides gratuits téléchargeables pour ses adhérents collectifs.

Le ou la président(e) du conseil syndical pourra ainsi adresser ces quatre guides à chaque membre du conseil syndical ou tout simplement leur dire comment les télécharger.

1. « Cahier de suivi du conseil syndical »

Pour faciliter le travail du conseil syndical, mais aussi le rendre plus efficace, l'ARC a mis au point un registre qui permet d'organiser facilement le travail du conseil syndical :

- les réunions ;
- les procès-verbaux de réunion ;
- les avis obligatoires ;
- la préparation de l'assemblée générale et du budget prévisionnel, etc. ;

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

- Tapez « Cahier » dans la barre de recherche de la librairie.

2. « 100 Conseils pour un bon conseil »

Ce guide permettra à chaque membre du conseil syndical d'acquérir les notions essentielles et surtout de prendre mieux en charge les secteurs de compétence du conseil syndical :

- suivi des contrats ;
- suivi des consommations de chauffage et d'eau ;
- suivi des impayés ; etc.

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

- Tapez « 100 conseils » dans la barre de recherche de la librairie.

3. « Les cinq annexes comptables »

Ce guide doit permettre à tous les membres du conseil syndical de comprendre - sans avoir besoin de connaître la comptabilité - ce que sont les annexes comptables obligatoires et - surtout - ce que l'on peut en retirer quand on est un conseiller syndical désireux d'améliorer la gestion et de mieux la contrôler.

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

- Tapez « Cinq annexes » dans la barre de recherche de la librairie.

4. « Le cahier d'assistance au contrôle des comptes »

Autre petit guide pédagogique pour apprendre aux membres du conseil syndical comment assurer facilement et sans aucune connaissance préalable le contrôle des comptes de sa copropriété, d'une part en obtenant redressement, rectification, remboursement, d'autre part en imposant plus de rigueur dans la gestion des charges.

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

- Tapez « Cahier d'assistance » dans la barre de recherche de la librairie.

2) Pour obtenir en permanence et par tous les moyens une réponse à vos questions sur tous les sujets

Les adhérents collectifs peuvent nous interroger sur tous les sujets et par tous les moyens, à savoir :

- par **mail** : **unarcasso@claranet.fr**
  ou : **contact@copropriete-services.fr** si la question concerne la coopérative de l'ARC.

  Par ailleurs, n'oubliez pas de consulter notre site internet **www.unarc.asso.fr** Pour afficher les dossiers réservés aux adhérents, choisissez « OUI » dans le menu déroulant « adhérents » du moteur de recherche.
- par **courrier** : **27, rue Joseph Python - 75020 Paris**.
- par **fax** : **01.40.30.12.63.**
- en nous téléphonant : tous les jours de 9 heures à 13 heures et de 14 heures à 17 heures : **01.40.30.12.82 (ARC)**
- en prenant **rendez-vous** avec nos juristes « ***permanents*** » (rendez-vous d'une heure sur Paris ou à Boulogne [uniquement le mercredi matin]) : pour cela téléphoner au **01.40.30.12.82**.
- **en cas d'urgence**, en venant aux **permanences sans rendez-vous** à Paris, 27 rue Joseph Python, 75020 Paris.
  - vendredi : de 14 heures à 18 heures.

3) Pour aller encore plus loin : des consultations spécialisées d'une heure sur rendez-vous

L'ARC a mis en place par ailleurs de nombreuses consultations **gratuites** avec des spécialistes pour répondre aux questions les plus difficiles de ses adhérents dans tous les domaines.

Pour prendre un rendez-vous, il suffit de téléphoner au numéro indiqué :

Gros travaux :
- ⇨ consultation avec des architectes.
  Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.12.82

Ascenseurs :
- ⇨ consultation avec un bureau d'études.
  Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.12.82

Gardiens - employés d'immeuble :
- ⇨ consultation avec un spécialiste de la gestion des paies et de la CCN (Convention Collective Nationale).
  Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.12.82

Assurance :
- ⇨ consultation avec des assureurs.
  Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.12.82

Chauffage - eau chaude - eau froide :
- ⇨ consultation avec des spécialistes des économies.
  Pour prendre rendez-vous : 01.40.30.12.82

4) Internet : dix sites aux services des adhérents collectifs

www.leportailunarc.fr

Le site d'informations des copropriétés et des copropriétaires adhérents aux différentes entités de l'UNARC.

Le site permettant d'animer des forums sur les pratiques des syndics ou sur les abus ou dysfonctionnements supportés par les copropriétés.

La plateforme de consultation des entreprises référencées et de lancement des appels d'offres relatifs aux travaux (aménagement, rénovation, entretien).

Le + : Evaluez les entreprises

La plateforme de lancement des appels d'offres pour la fourniture de gaz naturel pour les besoins collectifs des copropriétés.

L'observatoire des charges de copropriété permettant d'évaluer la performance de la gestion des charges de sa résidence.

L'observatoire des charges recentré autour d'une agglomération. Actuellement, 3 villes sont en ligne : EVRY, NANTES, MONTPELLIER.

Le site pour comprendre tout ce qui concerne la rénovation de votre copropriété : réglementation, étapes, financement et mobilisation.

Le site de suivi des opérations de rénovation (énergétique ou non) du début à la fin et de prise en compte de tous les problèmes : Juridiques, méthodologiques, techniques et financiers.

Le site permettant de mettre à la disposition des différents acteurs de la copropriété (syndic, conseil syndical, copropriétaire) un espace d'échanges web.

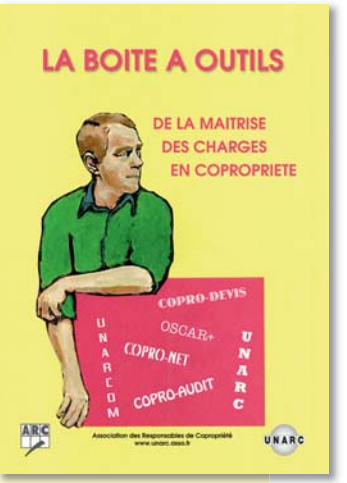
Le site d'accès aux supports de présentation des deux derniers salons et des mardis techniques de l'ARC

5) L'ARC vous aide à comprendre et réduire vos charges

L'objectif numéro un de l'ARC est d'aider les copropriétaires à réduire leurs charges.

C'est pourquoi nous avons mis en place de nombreux guides, outils, services gratuits pour aider nos adhérents dans ce sens.

Pour vous permettre de connaître tous nos « ***outils*** » et de bien les utiliser, nous avons réalisé un guide gratuit qui s'appelle : « ***LA BOÎTE À OUTILS DE LA MAÎTRISE DES CHARGES*** » :



En voici le sommaire :

I. Pourquoi faut-il mettre en œuvre un plan volontariste de réduction et de maîtrise des charges de copropriété ?

II. Quels sont les documents à exploiter ?

III. COPRO-AUDIT : Comment évaluer la performance financière de votre copropriété ?

IV. OSCAR+ : Comment comparer vos charges de copropriété avec celles des autres copropriétés ?

V. OSCAR+ : Comment évaluer la performance économique de vos contrats annuels ?

VI. COPRO-DEVIS : Comment mettre en concurrence les entreprises prestataires ?

VII. UNARCOM et COPRO-NET : Comment partager votre expérience avec d'autres responsables de copropriété ou au sein de votre copropriété ?

VIII. SITE DE L'UNARC : Comment enrichir vos connaissances en s'appropriant les informations diffusées sur le site ?

IX. GUIDES ET CAHIERS DE L'ARC : Comment développer votre méthode d'analyse des charges de votre copropriété ?

X. Conclusions

Vous pouvez utiliser si vous avez le chauffage collectif le guide du BES (Bilan Énergétique Simplifié) mis au point par l'ARC et repris maintenant par beaucoup d'associations.

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

- Tapez « Bilan » dans la barre de recherche de la librairie.

Un deuxième guide est « ***L'eau : comment faire baisser ses consommations.*** »

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

- Tapez « Bilan » dans la barre de recherche de la librairie.

Un troisième guide est : « ***Electricité*** » parties communes.

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

- Tapez « Bilan » dans la barre de recherche de la librairie.

6) La « *coopérative* » de l'ARC réservée aux adhérents de l'ARC : mode d'emploi pour une utilisation optimum

L'ARC a mis en place une coopérative technique (« ***Copropriété-Services*** ») qui a pour but d'aider les conseils syndicaux à obtenir des tarifs négociés sur les différents produits et matériels dont une copropriété a besoin ainsi qu'une aide technique et comptable. Pour cela, la coopérative technique met au point et continue à mettre en place :

- de nombreux services gratuits ;
- des services payants (à prix coûtant).

I. Services gratuits

- **Un groupement d'achat** : grâce à sa représentativité (plus de 14 000 copropriétés adhérentes), la coopérative technique a négocié à des prix très avantageux plus de **2 500 références de produits et de matériels** d'entretien ainsi que des ampoules basse consommation.
- Une négociation quotidienne du **prix du fioul** pour proposer aux copropriétés le prix le plus compétitif.
- **Des détecteurs de fumée** à des prix « ***groupés*** » pour être en mesure de proposer aux copropriétaires de l'immeuble de les installer dans chaque logement.
- Des modèles de **contrats types** en matière de contrat de maintenance (ascenseurs, espaces verts, compteurs d'eau, chauffage, etc.).
- Des **accords-cadres** négociés avec des entreprises référencées pour assurer une meilleure prestation et une meilleure défense en cas de litige.
- La **vérification** des documents comptables générés par le syndic bénévole pour vous indiquer s'ils sont conformes aux exigences du décret et de l'arrêté comptable.
- Un **premier rendez-vous de « *mise en route* » comptable** de votre copropriété.
- Un rendez-vous pour expliquer comment réaliser son « ***Bilan Énergétique Simplifié*** » avec, par la suite, des préconisations pour réduire les consommations énergétiques de la copropriété.
- Une aide à la **renégociation des contrats de chauffage**.

II. Services payants

- Assistance à l'édition des documents comptables et annexes (voir point 9).
- Analyse des documents comptables tenus par l'ancien syndic (voir point 9).
- Établissement des fiches de paie (voir point 10).

Pour tous renseignements : 01.40.30.12.82 (choix n°2)

7) 62 guides gratuits pour tous les copropriétaires de votre immeuble

Voici la liste des 62 guides disponibles gratuitement sur notre site Internet (en accès libre ou réservé aux adhérents). À lire et à diffuser sans modération.

Comment faire : « Syndic bénévole »

- N°1 : Bien prendre en main sa copropriété
- N°2 : La réduction des charges et la maîtrise des travaux d'entretien
- N°3 : Les appels et recouvrement des charges
- N°4 : La comptabilité de sa copropriété : tenue et production des documents
- N°5 : L'assemblée générale un événement obligatoire essentiel
- N°6 : Le syndic bénévole et l'administration de la copropriété

Comment faire

- N°1 : Vrai compte séparé, transparence financière et placement des fonds en copropriété
- N°2 : Les étiquettes Charges et Gestion Patrimoniale Grâce à OSCAR+ et OSCARVILLE
- N°3 : Savoir lire et exploiter le grand livre comptable
- N°4 : Le prêt collectif à adhésion individuelle en copropriété: savoir le négocier…
- N°5 : La rénovation (énergétique ou non) de sa copropriété en 10 étapes
- N°6 : Savoir mettre à jour son règlement de copropriété
- N°7 : ASL ou AFUL : comment mettre soi-même en conformité ses statuts
- N°8 : Conseil syndical : bien préparer l'assemblée générale
- N°9 : Syndic bénévole : bien préparer l'assemblée générale
- N°10 : Savoir gérer un sinistre de A à Z
- N°11 : Re-négociation des contrats les accords et contrats-cadres négociés par l'ARC

Autres :

- Copropriété : améliorer sa gestion avec Internet
- Traiter les copropriétés fragiles ou en difficulté
- La copropriété depuis 25 ans
- Guide 2013 de la gestion technique et des services en copropriété
- Copropriété : Comment bien (re)négocier ses contrats
- La boîte à outils de la maîtrise des charges
- Comment baisser vos charges en 10 leçons
- Maîtrise des charges ? Avez-vous un bon syndic ?
- Carnet d'entretien de la copropriété

- Le BIC ou Bilan Initial de Copropriété
- Le quatre-quarts ou comment financer les gros travaux en copropriété ?
- Le fonds travaux : comment le mettre en place ?
- Comment être un bon conseil syndical ?
- Conseil syndical : 100 conseils pour un bon conseil
- Le conseil syndical en 10 questions : je suis copropriétaire qu'est-ce que le conseil syndical ?
- Le conseil syndical en 10 questions : je veux entrer au conseil syndical
- Cahier de suivi du conseil syndical
- Savoir lire et exploiter les cinq annexes comptables
- Le cahier du contrôle des comptes pour tous
- Comment changer de syndic en douceur ?
- Comment bien négocier son contrat de syndic ?
- La copropriété et la gestion du personnel
- Les premiers pas du syndic bénévole
- Association Syndicale Libre, Association Foncière Urbaine Libre
- Les répartiteurs de frais de chauffage : oui ou non ?
- Rénovation énergétique des copropriétés. Le guide des bonnes pratiques
- L'isolation thermique par l'extérieur dans un fauteuil
- La ventilation des logements en copropriétés
- Les éco-bilans en copropriété 1. « Bilan Énergétique Simplifié »
- Les éco-bilans en copropriété 2. Bilan « Eau »
- Les éco-bilans en copropriété 3. Bilan « Électricité »
- Guide du chauffage urbain
- L'assurance multirisque « copropriété » en 36 questions
- Ascenseur et copropriété : les clefs d'une bonne gestion
- La voiture électrique en copropriété en 25 questions
- Santé-sécurité en copropriété
- Ascenseur : contrats et travaux
- La sécurité incendie en copropriété
- Produire de l'électricité solaire, guide à l'usage des copropriétaires
- Guide ARCEP - La fibre optique arrive chez vous, petit guide pratique pour l'installation de la fibre optique dans les immeubles
- La réception TV
- Copropriétés fragiles : le mode d'emploi de redressement
- La copropriété en Europe : Actes du colloque du 21 septembre
- Guide méthodologique pour le repérage des copropriétés en difficulté en Île-de-France

8) Les revues de l'ARC pour tous : comment faire ?

Le revue de l'ARC et de l'UNARC est une mine d'informations sur l'actualité de la copropriété et vous permet de mettre à jour vos connaissances non seulement en matière de droit et de gestion, mais sur tous les sujets utiles aux copropriétaires.

Il fournit, par ailleurs, la liste à jour des indices, les thèmes et dates de formations gratuites de l'ARC ainsi que toutes les informations sur la vie de l'association.

Dès que vous recevez la revue trimestriel de l'ARC, vous pouvez le diffuser à tous les membres du conseil syndical. En effet cette revue est disponible sur le site Internet pour les seuls adhérents collectifs.

> Il suffit donc d'adresser le lien à chaque membre ou de faire autant de versions « ***papier*** » que vous le souhaitez.

Par ailleurs, précisons que **TOUTES** les revues déjà publiés par l'ARC sont disponibles sur notre site Internet dans la librairie, pour les seuls adhérents collectifs et donc également diffusables auprès des membres du conseil syndical de la même manière.

La Revue de l'ARC et de l'UNARC
Association des Responsables de Copropriété
N°106
4e trimestre 2014
DOSSIERS SPÉCIAUX
• Prix du gaz et de l'électricité : les pièges à éviter
• L'ARC met en place le contrat de syndic « tout-sauf »
Le 6ème Salon « Indépendant » de la Copropriété de l'ARC et de l'UNARC
15 et 16 octobre 2014
Encart spécial
NOUVEAUTÉS
Quatre nouveaux guides gratuits
Trois guides ARC/YVEBERT
Deux formations pour syndics bénévoles
ENQUÊTES
CITYA et autres syndics
Tri sélectif
SERVICES AUX ADHÉRENTS
Gagner deux ans (ou moins) de cotisations à l'ARC
CONSEILS
Contrôlez vos comptes en cours d'exercice
PARTENARIATS
Contrat de syndic : UFC-Que-Choisir
YOGIK

9) Le B.I.C. et l'Audit Global Partagé

L'ARC et l'association Planète Copropriété ont mis en place une méthode et une démarche pour vous permettre de définir, de financer puis de lancer les gros travaux de rénovation et d'amélioration (y compris thermique) dont toutes les copropriétés - dont la vôtre - ont besoin.

Cette méthode et cette démarche s'appuient sur le BIC (Bilan Initial de Copropriété) suivi d'un Audit Global Partagé.

Le BIC est un cahier spécial gratuit qui vous permet de faire le point sur la situation exacte de votre copropriété, ses forces et ses faiblesses, ses dynamiques internes, ses besoins en travaux, les attentes des copropriétaires et occupants, etc.

Il permet de repérer ce qui ne va pas et devrait être amélioré rapidement. Il vous donne donc un « ***plan d'action*** » pour :

1. d'une part, vous mettre « ***à niveau*** » (faire baisser les charges, traiter les impayés, améliorer le fonctionnement des organes de gestion de la copropriété) ;
2. d'autre part, préparer efficacement un audit global associant étroitement le conseil syndical (c'est pourquoi celui-ci s'appelle **Audit Global PARTAGÉ)**.

L'ARC vous aide gratuitement :

1. à remplir le BIC ;
2. à vous orienter vers des spécialistes référencés pour faire l'Audit Global Partagé.

Une assistance supplémentaire facultative pour la « ***mise à niveau*** » est possible, uniquement à votre demande. Cette assistance s'opère dans le cadre de réunions spéciales d'une heure à deux heures qui sont facturées à l'heure.

Une aide à l'accompagnement à l'Audit Global Partagé est également possible, en fonction de vos besoins.

Vous pouvez télécharger ce guide dans la librairie :

- Tapez « BIC » dans la barre de recherche de la librairie.

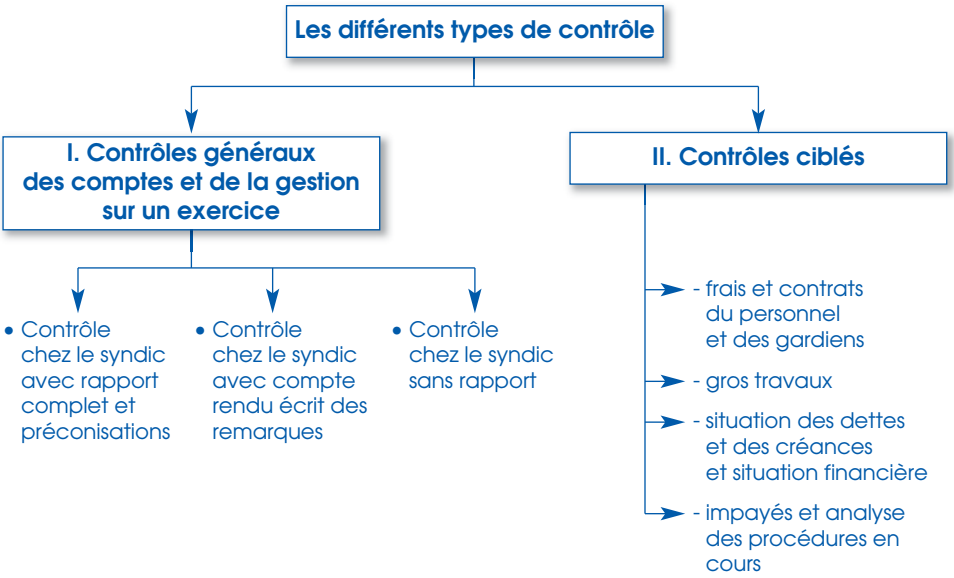
10) Aide personnalisée au contrôle des comptes généraux ou spéciaux

En plus des outils mis gratuitement à disposition des adhérents collectifs pour leur permettre de contrôler eux-mêmes leurs comptes de copropriété, de maîtriser les impayés ou de contrôler les paies, nous pouvons aider le conseil syndical à assurer des contrôles de comptes :

- soit généraux ;
- soit ciblés,

et ceci selon différentes formules (avec un rapport écrit complet, avec un simple relevé de conclusions, sans rapport).

En voici le descriptif :


Les différents types de contrôle
I. Contrôles généraux des comptes et de la gestion sur un exercice
II. Contrôles ciblés
• Contrôle chez le syndic avec rapport complet et préconisations
• Contrôle chez le syndic avec compte rendu écrit des remarques
• Contrôle chez le syndic sans rapport
- frais et contrats du personnel et des gardiens
- gros travaux
- situation des dettes et des créances et situation financière
- impayés et analyse des procédures en cours

Vous trouverez les exemples et tous les détails (comment s'y prendre, les tarifs, etc.) :

- Dans l'article dédié dans la « BOITE A OUTILS » (Onglet Services et outils).

11) Aide à la mise à jour ou à l'amélioration des règlements de copropriété

De nombreux règlements de copropriété contiennent des clauses illégales (rendues illégales par l'évolution des lois de la jurisprudence).

Le problème est que, tant que ces clauses ne sont pas supprimées et remplacées, elles sont applicables.

C'est pourquoi l'article 49 de la loi du 10 juillet 1965 a prévu que les « ***mises en conformité*** » pouvaient être votées à la majorité simple de l'article 24.

Par ailleurs, il peut s'avérer utile de faire évoluer son règlement : y introduire des dispositions nouvelles ou des règles plus adaptées (**exemple** : pour le recouvrement des charges).

Des avocats ou des officines spécialisées peuvent faire ce travail, mais pour des prix élevés et sans forcément être à l'écoute des copropriétaires.

C'est pourquoi l'ARC a mis en place un **service** qui effectue les adaptations et mises en conformité ou améliorations, ceci en étroite concertation avec **le conseil syndical** au cours de rendez-vous spécifiques.

Les devis sont tout à fait transparents, établis sur la base d'un nombre d'heures et d'un prix horaire.

Si vous souhaitez recevoir une information à ce sujet, il suffit de nous la demander par mail : unarcasso@claranet.fr

25/31, rue Joseph Python
75020 PARIS
Tél.: 01 40 30 12 82
Fax : 01 40 30 12 63
www.unarc.asso.fr

Tous droits réservés. Toutes reproductions, même partielle et quel qu'en soit le support, est interdit sans autorisation de l'ARC, propriétaire des droits.

© Octobre 2014

AB Communication • 01 55 25 20 10